

AMMERSEE

AMMERSEE

GEMEINDE HERRSCHING
Bebauungsplan Nr. 43 - Wartaweil
Teil B

Plandatum :

22.09.1998
15.12.1999

24.09.2001
27.01.2003
18.10.2004
27.06.2005

1736

1734

1733

1731

1730/1

1730

1730/4

1730/2

1729

1728

1727

1726

1725

Bebauungsplan Wartaweil III

St 2068

St 2068

Bebauungsplan Wartaweil Nr 32

1730/3

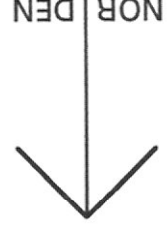
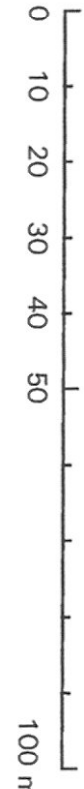
1730/4

1729/1

1728/3

1728/2+4

M = 1:1000



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
HER25405BP_Endt.mxd

Gemeinde
Lkr. Starnberg
Bebauungsplan
Nr. 43 Warthweil
Teil B

Herrsching

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle B Uhandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-54 Bearb.: Ang/Mie/Bu

Planender
22.09.1998
15.12.1999
24.09.2001
27.01.2003
18.10.2004
27.06.2005

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund § 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen
1. Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
- Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
- II
- GR 150
- höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z. B. 150 qm). (Der Bestand, auch außerhalb des Bauareals, aber innerhalb des Baulands, wird auf die höchstzulässige Grundfläche angerechnet). Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen um 15% überschritten werden.
4. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 3400 Quadratmeter festgesetzt.
- Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohnungen. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet mit Ausnahme von Flur Nr. 1730 und 1730/1.
5. Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der als Bauland ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Ausgenommen werden Errichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung. Kleintieranlagen sind unzulässig
- 5.2 Straßenseitig sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise in der privaten Grünfläche zulässig.
- 5.3 Die Errichtung und Erweiterung von Bootstiften seeseitig ist unzulässig.

6. Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Wandhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 3,30 m straßenseitig festgesetzt.
- 6.2 Die Wandhöhe bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,00 m straßenseitig festgesetzt.
- 6.3 Wenn die straßenseitig festgesetzte Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden taleits um mehr als 60%, bei zweigeschossigen Gebäuden um mehr als 33% überschritten wird, darf die Dachneigung maximal 23° betragen.
- 6.4 Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.
- 6.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 6.6 Die Gauben dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,50 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortsgang muss mindestens 3,00 m sein.
- 6.7 Die Gebäubreite der Gebäude darf maximal 12 m betragen.
7. Garagen und Stellplätze
- 7.1 Fläche für Garagen und Carports
- 7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.3 Falls offene Stellplätze nötig sind, können diese in der straßenseitigen privaten Grünfläche nachgewiesen werden, falls kein Baumbestand dadurch tangiert wird.
- 7.4 Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind nur in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundener Decke, weitrugig verlegtes Pflaster ...) zulässig.
- 7.5 Es darf nur die, nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. MAB, Nr. 6/1978 unbedingt notwendige Anzahl von Stellplätzen und/oder Garagen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
8. Verkehr
- 8.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Herrsching zu belastende Fläche
- 8.2 Im Bereich der Zufahrten zum Geh- und Radweg bzw. zur Staatsstraße betragen die Stichtfelder 3 m/30 m bzw. 5 m/135 m. Um schritzenswerten Baumbestand nicht zu beeinträchtigen, sind geringfügige Abweichungen zulässig.
- 8.3 Die Sichtdreiecke sind von parkenden Fahrzeugen, Barrikaden, Anpflanzungen, Zäunen, Aufsichtungen und Abgrenzungen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnberkante in Straßenmitte der St 2068 freizuhalten. Ausgenommen hierzu sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,5 m.

9. Grünordnung
- 9.1 private Grünfläche
- 9.2 bestehende, zu erhaltende Laubbäume
- 9.3 bestehender, zu erhaltender Gehölzbestand
- 9.4 Der Baumbestand auf den Grundstücken ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen auf Kosten des Eigentümers vorzunehmen. Nachpflanzungen haben mit Gehölzarten der standortgemäßen potentiellen Vegetation zu erfolgen.
- 9.5 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Herrsching hat Gültigkeit.
- 9.6 Die privaten Grünflächen sind in ihrer Form zu belassen und zu erhalten.
- 9.7 Rodungen sind nur für Flächen die der Erschließung dienen sowie für überbaubare Grundstücksflächen im unumgänglich notwendigen Maß zulässig.
- 9.8 In der privaten Grünfläche sind interne Wege auf das allernötigste Maß zu begrenzen. Diese Wege sind nur in wassergebundener Decke zulässig.
- 9.9 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
10. Immissionschutz
- 10.1 Die Außenflächen der Baukörper müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R=wgss = 45 dB aufweisen.
- 10.2 Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind die Grundrisse der Gebäude entlang der Staatsstraße 2068 so zu gestalten, dass die Wohn- und Schlafräume auf der möglichen und die Räume ausschließlich Fenster auf der straßenzugewandten Seite haben. Ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wärmeisolenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden.
- 10.3 Notwendige Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen auf der der Staatsstraße zugewandten Seite, die nicht mit einer Wärmeisolenkonstruktion umbaut werden, sind schalltechnisch entsprechend dem Lärmgutachten der Fa. Müller-BSM vom 22.10.1993 und der eingeführten technischen Norm, DIN 4109, auszuliegen.
11. Abbruchgebot
- Die für Flur Nr. 1730/1, Gemarkung Herrsching, festgesetzte bauliche Anlage ist nicht zulässig, bevor nicht das bestehende Gebäude im Westen (Seeseite) des Grundstücks vollständig abgebrochen ist. Als Folgenutzung für den Bereich des abzubrechenden Gebäudes wird nicht überbaubare Grundstückfläche festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind dort nicht zulässig.

- B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 aufzunehmende Grundstücksgrenzen
- 3 bestehende Flurnummern z.B. Flur Nr. 1738
- 4 bestehende Hauptgebäude
- 5 bestehende Nebengebäude
- 6 Landschaftschutzgebiet
- 7 Beschungen
- 8 Höhenrichtlinien (z.B. Höhenlinie 544)
- 9 Nutzungsakten
- 10 Hierzu im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkeimschutzverordnung - überschritten, insbesondere nachts. Zu entnehmen ist dies dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Midler-BSM vom 22.10.1993.
- 11 Ein Nachweis des o.g. Gesamtschalldämmmaßes der einzelnen Fassadenteile muss nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinien 2719 durchgeführt werden. Der Nachweis über das Gesamtschalldämmmaß ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg vorzulegen.
- 12 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 13 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Ammersee Ost anzuschließen. Zwischenschaltungen sind nicht zugelassen.
- 14 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ft) erstellt werden.
- 15 Die schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers von Dächern ist nach Angabe der Gemeinde in den größenteils bebauten Gebiet gut möglich.
- 16 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.
- 17 Gegen ggf. auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 18 Tiefgaragenböden sind wasserdicht auszuführen.
- 19 Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

- 20 Anlagen zur Niederschlagswasserentsickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwassererschutzes soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schichtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasser-schützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
- 21 Das Baugebiet liegt im 60 m Bereich des Ammersees. Der höchste, dem Wasserwirtschaftsamt bekannte Wasserstand beträgt 534,98 m ü. NN. Die Baulflächen liegen hochwassergefährdet. Auch nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 59 BayWG.
- 22 In den Überschwemmungsbereichen dürfen keine Geländeaufschüttungen oder Abgraben von Holz o.ä. vorgenommen werden.
- 23 Werden bei Austauscharbeiten Verringerungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.
- 24 Bei Neubauanträgen sind die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu überprüfen.
- Kartengrundlage:
- Von den amtlichen Karten SW IX 14, 13, 8, 3 und SW VIII 14, 23, 18, 9 im Maßstab 1:1000 abgedittelliertes Kataster mit Luftbildauswertung des Ingenieurbüros Haumann
- Maßnahme:
- Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfentiger:
- München, den.....
- Gemeinde:
- Herrsching, den.....
- (Christine Holbacher, Erste Bürgermeisterin)



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.11.1995/28.10.1996 gefasst und am 23.01.1996 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.09.1998 hat am 22.03.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.09.1998 gefälligen Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.09.1998 (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die parallel durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 22.09.1998 gefälligen Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.09.1998 hat in der Zeit vom 23.03.1999 bis 30.04.1999 stattgefunden.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 24.09.2001, 27.01.2003 und 18.10.2004 mit der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 04.04.2005 bis 09.05.2005 stattgefunden.
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2005 wurde am 27.06.2005 gefasst. Der Bauausschuss hat bei der Behandlung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes beschlossen, die eine erneute Auslegung erfordern.
- Gemeinde Herrsching a. Ammersee, 03.08.2005
- Christine Holbacher
Erste Bürgermeisterin
2. Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 04.08.2005 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Gemeinde Herrsching a. Ammersee, 04.08.2005
- Christine Holbacher
Erste Bürgermeisterin



Gemeinde Herrsching a. Ammersee, 04.08.2005

Christine Holbacher
Erste Bürgermeisterin

